



SYNDIC ET GESTION DE COPROPRIÉTÉ  
VENTE ET LOCATION  
EXPERTISE ET CONSEIL  
GESTION DE PATRIMOINE IMMOBILIER  
[WWW.IMMOCEGI.BE](http://WWW.IMMOCEGI.BE)

Bruxelles le 04.12.2023,

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DU PARC CHARLEMAGNE  
« PAVILLON 1 » - BCE 0850.151.550 TENUE EN DATE DU LUNDI 04  
DECEMBRE 2023 A 18H00**

Madame, Monsieur,

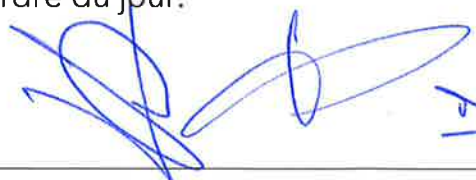
L'an deux mil vingt-trois, le quatre décembre, s'est tenue dans le bureau du syndic CEGI srl à Uccle, chaussée d'Alsemberg, 614A-616, l'assemblée générale statutaire des copropriétaires du « Pavillon I » du Parc Charlemagne, situé 108 avenue de l'Aulne à 1180 Bruxelles, BCE 0850.151.550, suite à la convocation de la srl CEGI adressée aux copropriétaires en date du 17 novembre 2023.

**1/ Présences et accueil – Annonce du quorum**

Monsieur SWAELENS Caroline, représentante de la SRL CEGI, ouvre la séance à **18h01** et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Monsieur SWAELENS constate que 12 propriétaires sont présents, soit 394 millièmes, et que 8 propriétaires sont représentés, soit 197 millièmes. Ce qui constitue un total de 591 millièmes pour les parties communes de l'immeuble.

L'assemblée générale est donc valablement constituée pour délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

  
**CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE**

## 2/ Nomination du Président de l'Assemblée Générale, et de deux scrutateurs

Conformément aux prescrits de la loi sur la copropriété, le syndic signale qu'un copropriétaire doit nécessairement présider la réunion.

Madame DEMOL accepte d'assumer ce rôle et obtient l'accord de l'assemblée générale.

Aussi, le syndic fait appel à deux scrutateurs afin de vérifier la liste des présences, ainsi que les votes intervenus lors de l'assemblée. Messieurs FEMHSON et HELLINCKX et se proposent. Ils en sont remerciés.

Le syndic assurera le rôle de secrétaire.

## 3/ Rapport du syndic sur l'exercice écoulé et évaluation des contrats en cours (voir annexe)

Le Conseil de Copropriété est remercié pour sa collaboration dans la gestion de l'immeuble. Il est rappelé que des réunions sont organisées avec les membres et que les comptes sont vérifiés annuellement par Madame BELLENS.

Les actes de gestion posés durant l'exercice écoulé sont ensuite exposés.

La réunion inter pavillonnaire du Parc Charlemagne Groupe A, s'est tenue en date du 24.10.23.

Les sujets suivants ont été abordés :

### PARC : ASPECTS TECHNIQUES

Les contrats réguliers sont les suivants :

- Entretien des espaces verts par le jardinier WIBIO - 14.532,76 € / an ;
- Entretien de la chaufferie par DERIDDER - 3.640 € / an ;
- Assurance AG pour la RC - 1.080,51 € / an ;
- Sel adoucisseur par JD CLEANING - 3.652,28€ / an ;
- Curage du réseau d'égouts par SEGENET - 1.915,20 € / an ;

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Les entretiens courants et contrats sont passés en revue :

| OBJET CONTRAT                                    | FOURNISSEUR        | MONTANT                |
|--------------------------------------------------|--------------------|------------------------|
| Extincteurs et dévidoirs                         | Ansul              | 592.95 € / an          |
| Contrôle ascenseurs                              | Aib Vincotte       | 722.55 € / an          |
| Entretien                                        | Coopman            | 1 257.63 € / an        |
| Entretien chaufferie<br>(GROUPE A - 6 Pavillons) | Deridder           | 3 174.78 € / an        |
| Entretien égouts                                 | Segenet            | 1 537.81 € / an        |
| Compteurs                                        | Ista               | 5 105.31 € / an        |
| Enlèvement déchets                               | Bruxelles-Propreté | 98.72 € / an           |
| Assurance - Incendie                             | Meuwèse (Vivium)   | 6 744.52 € / an        |
| Assurance - RC                                   | Meuwèse            | 180.89 € / an          |
| Syndic                                           | CEGI               | 2 232.51 € / trimestre |
| Assurance PJ                                     | Meuwèse            | 761.04 € / an          |

Les frais extraordinaires auxquels l'immeuble a dû faire face sont détaillés :

- Renouvellement de la porte d'entrée par CLABOTS (paiement de la facture de solde - 3.234 €) + achat stock de badges (+ 2.146 €) ;
- Rénovation de l'entrée du garage (dalles parking) - paiement de l'acompte 4.210 € ;
- Frais de justice - huissier dans l'affaire du débiteur DIAKANU (650 €) ;
- Groupe A Chaufferie : remplacement du réducteur de pression, soupapes de sécurité et vannes eau froide et chaude.

**CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE**

- Location des extincteurs chez SICLI - 523,36 € / an ;
- Fourniture gaz et électricité par TOTAL - Prix variables depuis le 01.08.2022.

Les interventions extraordinaires suivantes ont été réalisées :

- Elagage et abattage de plusieurs arbustes par ARBOR ET SENS (6.848,60 €) ;
- Placement des clôtures du Parc par la société RAGOEN (acompte de 31.276 € et financés par le fonds de réserve) ;
- Plantations de haie le long des Pavillons 1 à 4 par WIBIO (budget : 3.626,37 € TVAC) - prestations réalisées en fin d'année 2022 et financées par le fonds de réserve) ;
- Plantations diverses dans le Parc ;
- Commande du renouvellement des calorimètres et compteurs d'eau à ISTA (travaux en cours).

## PARC : ASPECTS COMPTABLES

D'un point de vue comptable, les dépenses du Parc sont détaillées :

### « Parc Charlemagne Groupe A »

|                               | DÉPENSES 2019/2020  | DÉPENSES 2020/2021  | DÉPENSES 2021/2022  | DÉPENSES 2022/2023  |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1 Assurance                   | € 1.922,61          | € 1.041,24          | € 994,75            | € 1.080,51          |
| 3 Frais propriétaires         | € 3.445,27          | € 3.731,02          | € 14.585,23         | € 6.945,84          |
| 9 Gestion                     | € 22.523,34         | € 22.655,16         | € 23.349,24         | € 25.238,52         |
| 10 Frais communs locataires   | € 10.855,09         | € 11.349,07         | € 11.085,12         | € 10.792,77         |
| 13 Jardins                    | € 14.809,39         | € 14.084,40         | € 14.201,78         | € 14.532,76         |
| 15 Electricité Chauffage      | € 2.702,67          | € 4.429,88          | € 4.889,80          | € 10.484,58         |
| 16 Entretien chauffage        | € 3.212,14          | € 3.455,84          | € 3.789,88          | € 3.640,64          |
| Frais privés chauffage et eau | € 113.983,94        | € 129.420,81        | € 101.134,99        | € 226.181,05        |
| <b>TOTAL :</b>                | <b>€ 173.264,46</b> | <b>€ 190.187,22</b> | <b>€ 174.000,77</b> | <b>€ 298.896,87</b> |
| Fonds de réserve appelé       | € 18.000,00         | € 18.000,00         | € 18.000,00         | € 18.000,00         |

Le montant appelé pour le budget ordinaire 2022/2023 s'élevait à 11.577,44, -€ par trimestre et par pavillon (soit 277.858,50 € / an).

Le fonds de réserve du Parc Groupe A est alimenté à concurrence de 18.000 € / an.

## ACP PAVILLON 1 CHARLEMAGNE

### CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

D'un point de vue comptable, le syndic passe en revue l'évolution des dépenses rubrique par rubrique sur base d'un comparatif remis aux copropriétaires :

|                          | 21/22       | 22/23       |
|--------------------------|-------------|-------------|
| 01/ASSURANCES            | 7.253,08 €  | 7.866,53 €  |
| 02/INVESTISSEMENT        | 1.742,64 €  | 7.445,65 €  |
| 03/FRAIS COPROPRIETE     | 11.646,55 € | 7.394,40 €  |
| 04/ FDS RESERVE GROUPE A | 3.000,00 €  | 3.000,00 €  |
| CHAUFFAGE ET EAU         | 22.690,94 € | 45.903,27 € |
| 09/GESTION               | 11.765,52 € | 12.717,66 € |
| 10/ENTRETIEN IMMEUBLE    | 10.899,07 € | 14.976,49 € |
| 11/CONCIERGE             | 18.478,51 € | 20.550,32 € |
| 12/ASCENSEURS            | 2.467,70 €  | 2.548,92 €  |
| 13/JARDINS               | 2.522,93 €  | 2.687,82 €  |
| 16/ENTRETIEN CHAUFFAGE   | 631,65 €    | 1.258,72 €  |

93.098,59 €

126.349,78 €

La situation des fonds au bilan est exposée comme suit :

| Actif                                          |                   | Passif                           |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|
| 410 - Copropriétaires                          | 4 822,14          | 100 - Fonds de roulement général | 20 985,04         |
| 440 - Fournisseurs                             | 919,92            | 160 - Fonds de réserve général   | 156 286,05        |
| 494 - Compte de régularisation                 | 13 826,60         | 410 - Copropriétaires            | 6 514,72          |
| 5501 - Compte vue réserve - BE76068899546095   | 1 184,19          | 440 - Fournisseurs               | 7 770,86          |
| 5502 - Compte vue réserve - BE59210712782526   | 153 851,86        | 4992 - Arrondis créditeurs       | 0,20              |
| 5511 - Compte vue roulement - BE26210012627129 | 15 969,04         | 49968 - AD20230120               | 16,88             |
| <b>Total actif</b>                             | <b>190 573,75</b> | <b>Total passif</b>              | <b>190 573,75</b> |

Il est à noter que le fonds de réserve est alimenté à concurrence de 25.000 €/trimestre jusqu'au 01/04/24 inclus.

Au niveau des arriérés de paiement, la copropriété a été obligée de procéder à une saisie-exécution immobilière, de sorte que l'appartement de Monsieur DIAKANU a été vendu.

La copropriété a pu récupérer l'entière de la créance due en principal, soit la somme de 12.155, 52 € étant donné qu'elle a pu prétendre à une créance privilégiée en vertu de la nouvelle loi Hypothécaire.

Pour mémoire, ce dossier n'était pas couvert par l'assurance Protection juridique ARAG étant donné que la dette datait d'avant la souscription du contrat, les frais d'avocat restent donc à charge de la copropriété.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Aucun autre dossier contentieux n'existe au 30 juin 2023, toutefois, il est rappelé qu'à défaut de paiement aux échéances et après deux rappels, les dossiers sont transmis à l'assureur protection juridique.

#### 4/ Charges communes

##### 4.1. Approbation des comptes et du bilan - période du 01.07.2022 au 30.06.2023 - du Parc Charlemagne Groupe A et du Charlemagne Pavillon 1

Les comptes du Groupe A ont été vérifiés par Messieurs SCREF, BUTIL et POSMIERS et ceux du Pavillon 1 par Madame BELLENS.

Il est procédé au vote quant à l'approbation des comptes du Parc Charlemagne Groupe A et du Charlemagne Pavillon 1 pour la période du 01.07.2022 au 30.06.2023, en ce compris le bilan arrêté au 30.06.2023.

Quorum requis : Majorité absolue

| 4.1.               | OUI | NON | ABSTENTION |
|--------------------|-----|-----|------------|
| Résultat des votes | 591 | -   | -          |

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : les comptes du Groupe A et Pavillon 1 Charlemagne sont approuvés à l'unanimité.

##### 4.2. Décharge à donner au syndic et au Conseil de Copropriété pour les actes de gestion posés durant l'exercice 2022-2023

Il est procédé au vote sur les décharges à donner au syndic et au Conseil de Copropriété pour les actes de gestion posés durant l'exercice 2022-2023.

Quorum requis : Majorité absolue

| 4.2.               | OUI | NON | ABSTENTION |
|--------------------|-----|-----|------------|
| Résultat des votes | 591 | -   | -          |

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : L'assemblée générale donne décharge au syndic et au Conseil de Copropriété pour les actes de gestion posés durant l'exercice 2022-2023.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

## 5/ Parc Charlemagne Groupe A : Approbation des décisions prises lors de la réunion Inter-pavillonnaire

Lors des réunions du Parc Charlemagne Groupe A s'est tenue le 24.10.2023

Les décisions suivantes ont été arrêtées :

### POINT 1 : Installation de panneaux rappelant certaines règles du ROI à l'entrée du Parc

Objectif visant à faire respecter le règlement dans le Parc.

### POINT 2 : Elagage de certains arbres

Abattage par démontage du grand Erable dont l'écorce se décolle. (parking)  
Abattage par démontage de 3 Ormes mort. (parking et près du petit portail)

Abattage d'un petit Robinier mort. (parc)  
Abattage d'un petit arbuste mort. (parc, contre bas)  
Suppression d'une branche morte dans un Pin. (parc)

Suppression d'une grosse branche morte dans un Robinier (coin bâtiment)

Suppression de quelques branches mortes dans un Robinier (entrée du parking)  
Suppression de la tête morte d'un Cyprès (av de l'Aulne)  
Suppression grosses branches mortes dernier arbre (parking du haut)

Attention, aucun véhicule ne devra stationner au pied des arbres lors du chantier. Plusieurs places au pied du grand Erable devront être libres afin d'éviter tout dégâts aux véhicules. Nous ne nous chargeons pas de prévenir les occupants des immeubles.

Une partie des branches seront broyées dans notre camion et le broyat sera évacué.  
Le reste des branches sera broyé dans les sous-bois. Evacuation des branches non broyables.  
Evacuation des troncs.

|                  |            |
|------------------|------------|
| Total HTVA       | 2450 euros |
| Total TVAC (21%) | 2964 euros |

### POINT 3 : Sentiers du Parc : Ajout de graviers sur les chemins

Epandage de petits graviers jaunes, en régie lors du prochain printemps.

Le budget à prévoir s'élève à 180 € / tonne + MO. Quantité estimée : 10 tonnes.

Il est procédé au vote sur les 3 points énoncés ci-avant.

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

| 5. | OUI | NON | ABSTENTION |
|----|-----|-----|------------|
|----|-----|-----|------------|

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

|                    |     |   |   |
|--------------------|-----|---|---|
| Résultat des votes | 591 | - | - |
|--------------------|-----|---|---|

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

**Décision** : Les copropriétaires marquent leur accord sur les trois propositions exposées ci-avant.

## 6. Situation des travaux en cours – isolation de la façade latérale

Suite à l'assemblée générale extraordinaire du 05 juin 2023, le syndic a lancé un nouvel appel d'offres auprès de SEMATEC, dont le devis s'élevait à +/- 197.000 € HTVA alors que le devis renégocié avec REBETON s'élevait à +/- 177.000 € HTVA ou 187.620 € TVAC sauf imprévus et frais de suivi de chantier.

Les travaux auraient dû débuter au printemps 2024 mais suite à différentes négociations entre le syndic et l'architecte, la firme REBETON a démarré les le chantier début octobre 2023 et la réception provisoire du chantier est prévue le 05/12/23, ce qui permettra d'épargner des frais de chauffage durant le présent hiver.

Après cette réception provisoire, le soubassement de l'immeuble devra être achevé et ce, dès le démontage des échafaudages.

Les travaux seront en principe terminés avant la fin de l'année et la prime pourra être introduite dans la foulée – après la réception de la dernière facture.

Pour ce faire, l'assemblée générale accepte, à l'unanimité, de mandater le syndic pour introduire les demandes des différentes primes auprès de RENOLUTION et demande que les primes soient versées sur le compte de l'ACP PAVILLON 1 CHARLEMAGNE (BCE0850.151.550) portant le numéro de compte BE59 2107 1278 2526.

## 7. Travaux à prévoir à moyen terme

### 7.1. Isolation et renouvellement de l'étanchéité de la toiture

Le syndic informe les copropriétaires que la toiture n'est pas isolée et que ces travaux participeront à l'amélioration du PEB de l'ensemble de la copropriété.

Le budget estimé avec les frais d'architecture s'élève oscille entre 111.000 € et 129.000 € selon une récente étude réalisée par le pavillon 6 Charlemagne.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'alsemberg, 614A - 616 - 1180 Bruxelles  
T. + 32 (0)2 345 03 24 - Service de garde (Syndic) + 32 (0)475 70 56 14 - info@immo-cegi.be  
Agent Immobilier agréé IPI: 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421 861 809

Il est proposé à l'assemblée de présenter le dossier lors de la prochaine AGO de 2024 et demander à un architecte de réaliser un cahier des charges et un appel d'offres des travaux à réaliser.

Il est procédé au vote sur cette proposition.

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

| 7.1.               | OUI | NON | ABSTENTION |
|--------------------|-----|-----|------------|
| Résultat des votes | 591 | -   | -          |

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur cette proposition.

### 7.1. Réfection des terrasses et garde-corps

Ces travaux devront être envisagés après l'isolation de la toiture, le budget étant beaucoup plus important (+/- 600.000 €).

## 8. Budgets 2023/2024

### 8.1. Budget ordinaire

Etant donné le coût de l'énergie actuel, le syndic propose de maintenir le budget actuellement appelé, à savoir :

- 30,20 €/quotité/appartement/trimestre
- 30,20 € / quotité/garage/trimestre

Soit un budget total de 120.800 €/an se détaillant comme suit :

| Nature de la provision        | Budget annuel | Montant des provisions trimestrielles | Quotités totales | Coût à la quotité par trimestre |
|-------------------------------|---------------|---------------------------------------|------------------|---------------------------------|
| Budget ordinaire appartements | 115.726,40 €  | 28.931,60 €                           | 958              | 30,20 €                         |
| Budget ordinaire garages      | 5.073,60 €    | 1.268,40 €                            | 42               | 30,20 €                         |

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

|       |           |          |  |
|-------|-----------|----------|--|
| TOTAL | 120.800 € | 30.200 € |  |
|-------|-----------|----------|--|

Quorum requis : Majorité absolue

| 8.1.               | OUI | NON | ABSTENTION |
|--------------------|-----|-----|------------|
| Résultat des votes | 591 | -   | -          |

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Le budget ordinaire est approuvé.

### 8.2. Budget fonds de réserve

Ce budget est actuellement suspendu étant donné l'appel spécial « travaux isolation de façade » de 25.000 € voté lors de l'AGEX du 05/06/23.

Il est toutefois proposé de poursuivre l'appel de fonds de 10.000 €/trimestre à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2024 (soit lorsque l'appel spécial « travaux isolation de façade » aura pris fin).

Quorum requis : Majorité absolue

| 8.2.               | OUI | NON | ABSTENTION |
|--------------------|-----|-----|------------|
| Résultat des votes | 591 | -   | -          |

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : le budget fonds de réserve est approuvé.

### 8.3. Budget « travaux spéciaux »

Il est procédé de ne pas appeler ce type de budget étant donné l'existence du budget voté de 25.000 €/trimestre dont la dernière échéance trimestre est le 01/04/24.

Quorum requis : Majorité absolue

| 8.3.               | OUI | NON | ABSTENTION |
|--------------------|-----|-----|------------|
| Résultat des votes | 591 | -   | -          |

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

⇒ Les personnes qui votent contre : -

**Décision** : les copropriétaires acceptent cette proposition.

## 9. Election et/ou réélection des membres du Conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est composé des membres suivants :

- Madame DE MOL ;
- Madame MARECHAL ;
- Monsieur CIERI ;
- Madame MOREAU ;
- Madame BELLENS.

Il est ensuite procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

| 9.                 | OUI | NON | ABSTENTION |
|--------------------|-----|-----|------------|
| Résultat des votes | 591 | -   | -          |

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

**Décision** : tous les membres présentés ci-avant sont élus en tant que membres du Conseil de copropriété.

## 10. Election et /ou réélection du Commissaire aux comptes

Madame BELLENS se représente en tant que commissaire aux comptes.

L'assemblée générale tient vivement à remercier Mme BELLENS pour son travail bénévole.

Quorum requis : Majorité absolue

| 10.                | OUI | NON | ABSTENTION |
|--------------------|-----|-----|------------|
| Résultat des votes | 591 | -   | -          |

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

**Décision** : Madame BELLENS est reconduite dans l'exercice de sa mission.

## 11. Election et/ou réélection du syndic

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Le syndic est démissionnaire et se représente.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

| 11.                | OUI | NON | ABSTENTION |
|--------------------|-----|-----|------------|
| Résultat des votes | 591 | -   | -          |

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

**Décision** : le syndic est reconduit dans l'exercice de sa mission jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19H01.

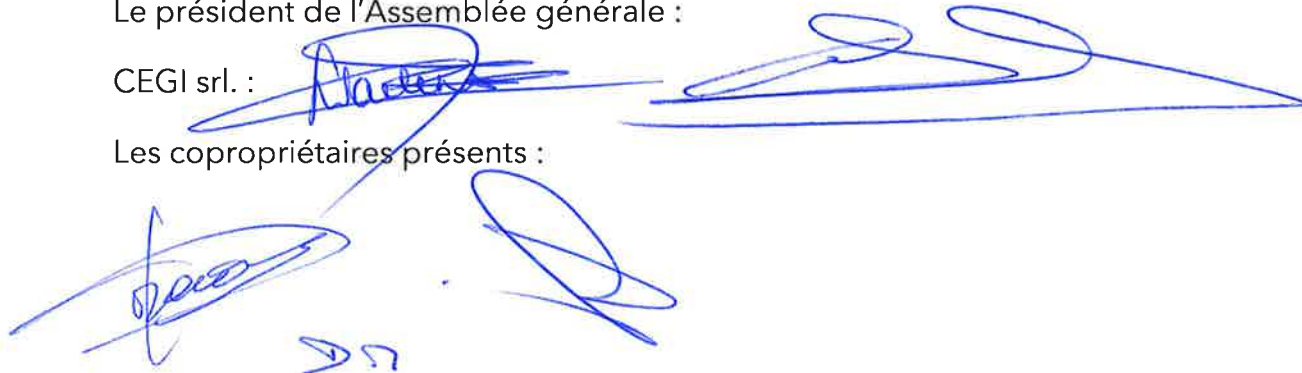
Nous vous souhaitons bonne réception du présent procès-verbal, et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

#### SIGNATURES :

Le président de l'Assemblée générale :

CEGI srl. :

Les copropriétaires présents :



#### **CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE**



**LISTE DES PRESENCES PAR ORDRE D'ARRIVEE -  
ACP CHARLEMAGNE "PAVILLON I" - ASSEMBLEE  
GENERALE DU 04 DECEMBRE 2023**



## **CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE**

---

CEGI srl - Chaussée d'alsemberg, 614A - 616 - 1180 Bruxelles

T. + 32 (0)2 346 03 24 - Service de garde (Syndic) + 32 (0)475 70 56 14 - [info@immo-cegi.be](mailto:info@immo-cegi.be)

Agent Immobilier agréé IPI: 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421 861 809